



P U T U S A N

Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ketapang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ABANG SURYADI, A.Md, bertempat tinggal di Jl. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R No. 4, RT. 011 / RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.J. SAMOSIR, S.H., CTA & MARUHA, S.H., Advokat dan Asisten Advokat dari Kantor Hukum M.J. SAMOSIR, S.H., CTA & REKAN, beralamat di Jalan Gatot Subroto Ruko No. 01, Samping Gg. H. Mansyur - Ketapang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2022 yang telah disahkan dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ketapang pada hari Kamis, tanggal 28 Juli 2022 dengan Register Nomor 137/S.K.PDT/PN KTP, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. SUBUNG, laki-laki, kawin, pekerjaan petani, kewarganegaraan Indonesia, agama Katholik, bertempat tinggal di Dusun Air Tebadak, RT. 005, Desa Air Upas, Kecamatan Air Upas, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat, (NIK : 6104212506640002), selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

2. TIMOTIUS, laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, (dahulu) bertempat tinggal di Jl. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R No. 4, RT. 011/RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang (sekarang) tidak diketahui tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp



Turut

Tergugat I;

3. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO),
TBK, Kantor Cabang/Kantor Kas Ketapang/samping
Kantor BPJS Ketenagakerjaan Ketapang, beralamat di
Jalan
DI. Panjaitan, Kelurahan Sampit, Kecamatan Delta
Pawan, Kabupaten Ketapang, Propinsi Kalimantan
Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal
27 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Ketapang pada tanggal 28 Juli 2022 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2022/PN
Ktp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat pernah melakukan perjanjian jual beli
atau over kredit secara dibawah tangan atas sebidang tanah berikut
bangunan rumah KPR-BTN yang berdiri di atasnya pada tanggal 20
Februari 2008. Perjanjian tersebut dilakukan dengan pembayaran sejumlah
uang sebesar Rp. 29.500.000,- (*dua puluh sembilan juta lima ratus ribu
rupiah*) sesuai kwitansi pembayaran tanggal 20 Februari 2008, dan juga
disertai dengan "Surat Perjanjian Jual Beli Rumah BTN/KPR No. 04,
tanggal 20 Februari 2008", terletak di Jl. Brigjen Katamso dan setempat
dikenal dengan Komplek Perumahan BTN Gerbang Permata Blok R No. 4,
RT. 011/RW/ 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan,
Kabupaten Ketapang, dengan batas-batas dan luas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan jalan komplek perumahan;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan rumah Bpk. Adi;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan rumah Alm. Bujang Deran;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan rumah Helaria Asium;



Ukuran tanah, yaitu : Panjang \pm 18 meter, Lebar \pm 9 meter atau seluas \pm 162 m², dan untuk selanjutnya disebut rumah KPR/BTN;

2. Bahwa pada saat Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi jual beli atas rumah KPR BTN tersebut, saat itu Tergugat juga berjanji secara lisan kepada Penggugat bahwa Tergugat bertanggung jawab untuk membantu Penggugat dalam mengurus pengambilan dan balik nama sertifikat hak milik atas rumah KPR BTN tersebut bersama-sama dengan Turut Tergugat I di kantor Turut Tergugat II, yaitu apabila sisa angsuran rumah sudah lunas dan selanjutnya melakukan proses jual beli di kantor notaris;

3. Bahwa rumah KPR BTN sebagaimana Penggugat uraikan di atas, sebelumnya diperoleh Tergugat dari Turut Tergugat I melalui perjanjian jual beli (over kredit) secara di bawah tangan, yaitu sebagaimana tertuang dalam "Surat Perjanjian Jual Beli Rumah BTN/KPR Gerbang Permata Blok R. No. 4 Ketapang, tanggal 10 April 1999". Dan pada saat itu rumah KPR BTN tersebut juga dikuasai dan ditempati oleh Tergugat sebelum beralih kepada Penggugat. Dengan demikian, semua proses pengalihan hak atas rumah KPR BTN tersebut kesemuanya dilakukan secara dibawah tangan atas dasar saling percaya;

4. Bahwa 1 (satu) minggu setelah transaksi jual beli, tepatnya sejak bulan maret 2008, Penggugat pun menguasai dan menempati rumah KPR BTN tersebut, dimana sebelumnya dikuasai dan ditempati oleh Tergugat, dan selama Penggugat menguasai dan menempati rumah KPR BTN tersebut secara terus menerus hingga saat ini, tidak pernah ada gangguan atau keberatan dari pihak manapun;

5. Bahwa oleh karena rumah KPR BTN tersebut masih memiliki sisa angsuran kredit dengan Turut Tergugat II, maka sejak bulan Maret 2008 Penggugatlah yang melanjutkan pembayaran sisa angsuran kredit rumah tersebut secara rutin setiap bulan hingga lunas. Terakhir Penggugat melakukan pembayaran sampai lunas yaitu sebagaimana tertera dalam surat formulir setoran bank BTN tanggal 26 Agustus 2016 di kantor Turut Tergugat II;

6. Bahwa selama Penggugat membayar sisa angsuran kredit rumah KPR BTN tersebut, nama debitur yang tertera pada kantor Turut Tergugat II masih atas nama Turut Tergugat I, yaitu sesuai data dan identitas debitur sebagaimana tertera pada salinan rekening Koran KPR tanggal 19 Agustus 2016, Perjanjian Kredit "GRIYA PEMULA (A)" Nomor Rekening : 00042-01-02-007435-2 dengan kode properti 2311104 : Gerbang Permata/Sukaharja

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama TIMOTIUS (Turut Tergugat I). Dan demikian juga dengan segala dokumen terkait, termasuk sertifikat hak milik atas objek tanah/bangunan rumah KPR BTN tersebut masih tercatat atas nama Turut Tergugat I;

7. Bahwa selang beberapa bulan setelah seluruh sisa angsuran rumah KPR BTN tersebut lunas, tepatnya pada bulan desember 2016 Penggugat pun menjumpai Tergugat di rumahnya, yaitu dalam rangka menagih janji Tergugat membantu pengurusan sertifikat hak milik rumah KPR BTN tersebut. Namun setelah 2 (dua) kali bertemu, Tergugat saat itu beralasan masih mencari tahu keberadaan Turut Tergugat I. Kemudian Tergugat meminta agar Penggugat sementara sabar dulu sembari Tergugat dapat menemui keberadaan Turut Tergugat I;

8. Bahwa pada awal tahun 2017, Penggugat kembali menemui Tergugat di rumahnya, namun Tergugat terkesan selalu sibuk dan tidak pernah menunjukkan itikad baik untuk berusaha mencari atau menemui Turut Tergugat I, sehingga Penggugat kesulitan untuk memperoleh sertifikat hak milik rumah KPR BTN tersebut di kantor Turut Tergugat II, karena menurut keterangan dari Turut Tergugat II bahwa yang dapat mengambil sertifikat hak milik atas rumah KPR BTN tersebut harus Turut Tergugat I;

9. Bahwa sejak tahun 2017 Penggugat selalu berusaha sendiri untuk mencari keberadaan Turut Tergugat I termasuk kepada tetangga sekitar dan ke berbagai tempat lainnya, namun hingga saat ini Penggugat belum dapat mengetahui keberadaan pasti Turut Tergugat I. Upaya tersebut dilakukan Penggugat dengan maksud untuk mengajak Turut Tergugat I bersama-sama ke kantor Turut Tergugat II dan kantor notaris agar sertifikat hak milik atas rumah KPR BTN tersebut secara hukum sah beralih ke atas nama Penggugat;

10. Bahwa kemudian Penggugat kembali mendatangi Kantor Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat II menyarankan agar Penggugat terlebih dahulu memperoleh putusan pengadilan yang mengesahkan tentang jual beli (over kredit) secara dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat, termasuk jual beli (over kredit) secara dibawah tangan antara Tergugat dengan Turut Tergugat I atas rumah KPR BTN sebagaimana Penggugat uraikan di atas, dimana objek tanah dan bangunan rumah KPR BTN tersebut adalah sesuai data dan identitas debitur sebagaimana tertera pada salinan rekening Koran KPR tanggal 19 Agustus 2016, Perjanjian Kredit "GRIYA PEMULA (A)" Nomor Rekening : 00042-01-02-007435-2 dengan kode properti 2311104 : Gerbang Permata/Sukaharja atas nama TIMOTIUS

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



(Turut Tergugat I). Dengan demikian Penggugat dapat mengambil sertifikat hak milik pada kantor Turut Tergugat II;

11. Bahwa walaupun secara fisik objek tanah/bangunan rumah KPR BTN sebagaimana Penggugat uraikan di atas ditempati dan dikuasai sepenuhnya oleh Penggugat hingga saat ini (\pm 14 tahun), tetapi Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat karena belum mendapat bukti-bukti kepemilikan serta belum menguasai sertifikatnya, dan sertifikat hak milik atas tanah/bangunan rumah KPR BTN tersebut juga belum menjadi atas nama Penggugat;

12. Bahwa atas peristiwa hukum sebagaimana Penggugat uraikan di atas, dimana sertifikat hak milik atas objek tanah/bangunan rumah KPR tersebut tidak memungkinkan lagi untuk dilakukan proses peralihan haknya sebagaimana disyaratkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka demi kepentingan hukum Penggugat dengan merujuk pada Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Penggugat pun mengajukan perkara a quo pada Pengadilan Negeri Ketapang;

13. Bahwa oleh karena hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat didasari oleh adanya perjanjian jual beli (over kredit) rumah KPR BTN sebagaimana tersebut di atas, dan Tergugat telah lalai dalam memenuhi janjinya yang pernah disampaikannya secara lisan untuk membantu memperoleh sertifikat hak milik atas rumah KPR BTN tersebut melalui Turut Tergugat I, namun faktanya Tergugat tidak pernah menepati janjinya, sehingga menurut hukum Penggugat berhak untuk mengajukan tuntutan sebagaimana dimaksud Pasal 1243 KUH Perdata;

14. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang Penggugat sampaikan dalam gugatan ini, Penggugat mohon dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan rumah KPR BTN yang berdiri di atasnya, yaitu sesuai objek tanah dan bangunan rumah KPR BTN berdasarkan data dan identitas debitur sebagaimana tertera pada salinan rekening Koran KPR tanggal 19 Agustus 2016, Perjanjian Kredit "GRIYA PEMULA (A)" Nomor Rekening : 00042-01-02-007435-2 dengan kode properti 2311104 : Gerbang Permata/Sukaharja atas nama TIMOTIUS (Turut Tergugat I) pada kantor Turut Tergugat II, terletak di Jl. Brigjen Katamso dan setempat dikenal dengan Komplek Perumahan BTN Gerbang Permata Blok R No. 4, RT. 011/RW/ 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, dengan batas-batas dan luas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan jalan kompleks perumahan;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan rumah Bpk. Adi;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan rumah Alm. Bujang Deran;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan rumah Helaria Asium;

Ukuran tanah, yaitu : Panjang \pm 18 meter, Lebar \pm 9 meter atau seluas \pm 162 m²;

15. Bahwa selanjutnya mohon agar Penggugat diberikan ijin untuk mengambil surat bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik dan surat-surat lainnya atas tanah berikut bangunan rumah KPR BTN tersebut di atas pada kantor PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. (Turut Tergugat II);

16. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan sertifikat hak milik rumah KPR BTN tersebut dan dinyatakan sebagai pemilik yang sah, Penggugat juga mohon diberikan ijin untuk balik nama sertifikat hak milik tanah dimaksud di Kantor Pertanahan Kabupaten Ketapang, sehingga sertifikat hak milik atas objek perkara berikut bangunan rumah di atasnya yang semula masih atas nama TIMOTIUS (Turut Tergugat I) dibaliknama menjadi atas nama ABANG SURYADI (Penggugat);

Berdasarkan dalil-dalil yang telah Penggugat uraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ketapang C.q Majelis Hakim untuk memanggil para pihak dalam suatu hari sidang yang telah ditentukan untuk itu, kemudian berkenan memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan diktum sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum sah perjanjian jual beli (over kredit) antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan secara dibawah tangan tanggal 20 Februari 2008;
3. Menyatakan secara hukum, sah dan berharga kwitansi pembayaran tanggal 20 Februari 2008 beserta Surat Perjanjian Jual Beli Rumah KPR BTN/KPR No. 04, tanggal 20 Februari 2008 yang diketahui oleh Ketua RT II Desa Sukaharja bernama Muhammad Harisyi yang disaksikan oleh Heri Susanto, yaitu antara Penggugat dengan Tergugat sebagai bukti pembelian/over kredit atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Komplek Gerbang Permata Blok R No. 04, RT. 011/RW/

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, dengan batas-batas dan luas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan jalan kompleks perumahan;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan rumah Bpk. Adi;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan rumah Alm. Bujang Deran;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan rumah Helaria Asium;

Ukuran tanah, yaitu : Panjang \pm 18 meter, Lebar \pm 9 meter atau seluas \pm 162 m², sesuai objek tanah dan bangunan rumah KPR BTN berdasarkan data dan identitas debitur sebagaimana tertera pada salinan rekening Koran KPR tanggal 19 Agustus 2016, Perjanjian Kredit "GRIYA PEMULA (A)" Nomor Rekening : 00042-01-02-007435-2 dengan kode properti 2311104 : Gerbang Permata/Sukaharja atas nama TIMOTIUS (Turut Tergugat I) pada kantor Turut Tergugat II;

4. Menyatakan secara hukum, sah dan berharga Surat Perjanjian Jual Beli Rumah BTN/KPR Gerbang Permata Blok R. No. 4 Ketapang, tanggal 10 April 1999, yaitu antara Tergugat dengan Turut Tergugat I;

5. Menyatakan secara hukum Tergugat telah wanprestasi;

6. Menetapkan Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah berikut bangunan rumah KPR BTN tersebut di atas;

7. Memerintahkan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang/Kantor Kas Ketapang (Turut Tergugat II) untuk menyerahkan bukti-bukti surat serta sertifikat hak milik atas tanah berikut bangunan rumah KPR/BTN sesuai Perjanjian Kredit "GRIYA PEMULA (A)" Nomor Perjanjian Kredit : 00042-01-02-007435-2, kode properti 2311104 : Gerbang Permata/Sukaharja atas nama TIMOTIUS kepada Penggugat;

8. Menyatakan Penggugat berhak untuk mengurus balik nama sertifikat hak milik atas objek tanah dan bangunan rumah KPR BTN tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Ketapang, sehingga sertifikat hak milik atas tanah dimaksud yang semula atas nama TIMOTIUS (Turut Tergugat I) dibaliknama menjadi atas nama ABANG SURYADI (Penggugat);

9. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (*Ex Aequo et Bono*);

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat menghadap sendiri ke persidangan sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang telah di panggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bapak Andre Budiman Panjaitan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ketapang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 8 September 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil/gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan sebelum gugatan di bacakan oleh Penggugat, Penggugat menyatakan bahwa terdapat perbaikan/perubahan gugatan tertanggal 27 Juli 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Dalam Posita:

Bahwa pada Posita 3 (tiga) sebelumnya tertulis:

Bahwa rumah KPR BTN sebagaimana Penggugat uraikan di atas, sebelumnya diperoleh Tergugat dari Turut Tergugat I melalui perjanjian jual beli (over kredit) secara di bawah tangan, yaitu sebagaimana tertuang dalam "Surat Perjanjian Jual Beli Rumah BTN/KPR Gerbang Permata Blok R. No. 4 Ketapang, tanggal 10 April 1999". Dan pada saat itu rumah KPR BTN tersebut juga dikuasai dan ditempati oleh Tergugat sebelum beralih kepada Penggugat. Dengan demikian, semua proses pengalihan hak atas rumah KPR BTN tersebut kesemuanya dilakukan secara dibawah tangan atas dasar saling percaya;

Selanjutnya Posita 3 (tiga) diubah menjadi:

Bahwa rumah KPR BTN sebagaimana Penggugat uraikan di atas, sebelumnya diperoleh Tergugat dari Turut Tergugat I melalui perjanjian jual beli (over kredit) secara di bawah tangan, yaitu sebagaimana tertuang dalam "Surat Perjanjian Jual Beli Rumah BTN/KPR Gerbang Permata Blok R. No. 4 Ketapang, tanggal 10 April 1999". Dan pada saat itu rumah KPR BTN tersebut juga dikuasai dan ditempati oleh Tergugat sebelum beralih

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kepada Penggugat. Dengan demikian, semua proses pengalihan hak atas rumah KPR BTN tersebut kesemuanya dilakukan secara dibawah tangan atas dasar saling percaya, sedangkan Turut Tergugat I memperoleh Rumah BTN/KPR Gerbang Permata Blok R. No. 4 tersebut melalui Perjanjian Kredit "GRIYA PEMULA (A)" Nomor Rekening: 00042-01-02-007435-2 dengan kode properti 2311104: Gerbang Permata/Sukaharja tanggal realisasi 17 Maret 1997 atas nama TIMOTIUS sebagaimana tertera dalam "Salinan Rekening Koran KPR" tanggal 19 Agustus 2016.

Bahwa perubahan Posita 3 (tiga) di atas semata-mata hanya sebagai penegasan dan penyempurnaan rangkaian peristiwa hukum sebagaimana telah disebutkan pada surat gugatan sebelumnya (*vide* Posita 6,7, 10, dan 14);

2. Dalam Petitum:

Bahwa pada petitum dalam surat gugatan sebelumnya tidak mencantumkan tuntutan agar dinyatakan sah secara hukum Perjanjian Kredit "GRIYA PEMULA (A)" Nomor Rekening: 00042-01-02-007435-2 dengan kode properti 2311104 : Gerbang Permata/Sukaharja, yaitu antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II;

Bahwa oleh karena itu, Penggugat bermaksud untuk menambahkan 1 (satu) petitum diantara petitum lainnya sehingga petitum Penggugat selengkapnya tercantum:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum sah perjanjian jual beli (over kredit) antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan secara dibawah tangan tanggal 20 Februari 2008;
3. Menyatakan secara hukum, sah dan berharga kwitansi pembayaran tanggal 20 Februari 2008 beserta Surat Perjanjian Jual Beli Rumah KPR BTN/KPR No. 04, tanggal 20 Februari 2008 yang diketahui oleh Ketua RT II Desa Sukaharja bernama Muhammad Harisyi yang disaksikan oleh Heri Susanto, yaitu antara Penggugat dengan Tergugat sebagai bukti pembelian/over kredit atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Komplek Gerbang Permata Blok R No. 04, RT. 011/RW/ 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, dengan batas-batas dan luas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara: Berbatasan dengan jalan kompleks perumahan;

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan: Berbatasan dengan rumah Bpk. Adi;
- Sebelah Timur: Berbatasan dengan rumah Alm. Bujang Deran;
- Sebelah Barat: Berbatasan dengan rumah Helaria Asium;

Ukuran tanah, yaitu : Panjang \pm 18 meter, Lebar \pm 9 meter atau seluas \pm 162 m², sesuai objek tanah dan bangunan rumah KPR BTN berdasarkan data dan identitas debitur sebagaimana tertera pada salinan rekening Koran KPR tanggal 19 Agustus 2016, Perjanjian Kredit "GRIYA PEMULA (A)" Nomor Rekening: 00042-01-02-007435-2 dengan kode properti 2311104: Gerbang Permata/Sukaharja atas nama TIMOTIUS (Turut Tergugat I) pada kantor Turut Tergugat II;

4. Menyatakan secara hukum, sah dan berharga Surat Perjanjian Jual Beli Rumah BTN/KPR Gerbang Permata Blok R. No. 4 Ketapang, tanggal

10 April 1999, yaitu antara Tergugat dengan Turut Tergugat I;

5. Menyatakan secara hukum, sah dan berharga Perjanjian Kredit "GRIYA PEMULA (A)" Nomor Rekening: 00042-01-02-007435-2 dengan kode properti 2311104: Gerbang Permata/Sukaharja tanggal realisasi 17 Maret 1997, yaitu antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II;

6. Menyatakan secara hukum Tergugat telah wanprestasi;

7. Menetapkan Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah berikut bangunan rumah KPR BTN tersebut di atas;

8. Memerintahkan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang/Kantor Kas Ketapang (Turut Tergugat II) untuk menyerahkan bukti-bukti surat serta sertifikat hak milik atas tanah berikut bangunan rumah KPR/BTN sesuai Perjanjian Kredit "GRIYA PEMULA (A)" Nomor Perjanjian Kredit: 00042-01-02-007435-2, kode properti 2311104: Gerbang Permata/Sukaharja atas nama TIMOTIUS kepada Penggugat;

9. Menyatakan Penggugat berhak untuk mengurus balik nama sertifikat hak milik atas objek tanah dan bangunan rumah KPR BTN tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Ketapang, sehingga sertifikat hak milik atas tanah dimaksud yang semula atas nama TIMOTIUS (Turut Tergugat I) dibalik nama menjadi atas nama ABANG SURYADI (Penggugat);

10. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang adil dan patut menurut hukum (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak memberikan jawaban;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah BTN/KPR No. 04 Tahun 2008 antara Subung dengan Abang Suryadi tertanggal 20 Februari 2008, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy kuitansi pembayaran pembelian 1 (satu) unit rumah BTN Gerbang Permata Blok R/4 Ketapang (Kalbar) sejumlah Rp29.500.000,00 (dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) oleh Abang Suryadi Amd kepada Subung, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah BTN/KPR Gerbang Permata Blok R No. 4 Ketapang dari Timotius kepada Subung tertanggal 10 April 1999, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Formulir Penyetoran Bank BTN tertanggal 26 Agustus 2016, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Salinan Rekening Koran KPR atas nama Timotius dengan Nomor Rekening: 00042-01-02-007435-2 tertanggal 19 Agustus 2016, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 6 Maret 2008 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 18 Juni 2008 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 12 Mei 2009 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 15 September 2010 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-9;

10. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 5 Oktober 2010 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-10;

11. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 2 November 2010 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-11;

12. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 2 Maret 2011 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-12;

13. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 11 April 2012 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-13;

14. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 6 Juli 2012 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-14;

15. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 8 Agustus 2012 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-15;

16. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 6 Desember 2012 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-16;

17. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 11 Februari 2013 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17;

18. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 14 Juni 2013 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-18;

19. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 20 Agustus 2013 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-19;

20. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 3 September 2013 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-20;

21. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 25 Oktober 2013 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-21;

22. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 12 Desember 2013 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-22;

23. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 15 Juli 2013 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-23;

24. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 11 November 2014 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-24;

25. Fotocopy Tanda Terima BTN Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 6 Agustus 2015 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-25;

26. Fotocopy Tanda Terima BTN Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal 26 Oktober 2015 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-26;



27. Fotocopy Tanda Terima BTN Pembayaran Angsuran KPR-BTN tanggal

12 April 2016 atas nama nasabah Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-27;

28. Fotocopy Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Antara Bank Tabungan Negara (Persero) dengan Timotius, yang telah diberi materai cukup dan setelah diteliti dan dicocokkan tidak ada aslinya (copy dari copy), diberi tanda P-28;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Muhammad Harisy Bin Abdul Samad Gani, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi saat ini bertempat tinggal di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 12, RT. 011 / RW. 001, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat;
- Bahwa Penggugat benar bertempat tinggal di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 / RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat;
- Bahwa saksi di hadirkan di persidangan ini oleh Penggugat untuk memberikan keterangan mengenai rumah yang saat ini di tinggali oleh Penggugat;
- Bahwa pekerjaan Penggugat adalah sebagai Pegawai Tata Usaha di Politeknik Ketapang;
- Bahwa setahu saksi rumah yang di tempati oleh Penggugat saat ini di beli oleh Penggugat dari Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jarak rumah saksi dengan Penggugat berjarak 3 (tiga) rumah;
- Bahwa saksi tahu rumah tersebut di beli oleh Penggugat dari Tergugat karena Penggugat dahulu pernah bercerita pada saat ada cara kumpul-kumpul dengan warga;
- Bahwa saksi tinggal di Komplek Perumahan Gerbang Permata sejak tahun 1996 sedangkan Tergugat tinggal di rumah yang saat ini telah di beli oleh Penggugat tersebut setelah saksi;
- Bahwa yang pertama kali membeli rumah yang saat ini di tinggali oleh Penggugat tersebut adalah Turut Tergugat I dan menempati rumah tersebut sampai dengan tahun 1998;
- Bahwa setelah tahun 1998 saat itu rumah tersebut di beli oleh Tergugat dan menempati rumah tersebut hingga tahun 2002;
- Bahwa kemudian setelah tahun 2002 selanjutnya rumah tersebut di tempati oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat tahun 2008;
- Bahwa setahu saksi Turut Tergugat I dahulu bekerja sebagai Guru dan saat ini saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Turut Tergugat I;
- Bahwa Tergugat saat ini sudah pindah ke daerah Marau;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jumlah cicilan yang di bayarkan oleh Penggugat kepada Bank BTN;
- Bahwa rumah yang saksi tempati saat ini merupakan rumah yang di beli oleh orang tua saksi dengan cara KPR kepada Bank BTN;
- Bahwa saat itu cicilan KPR Bank BTN yang di bayarkan oleh orang tua saksi sejumlah Rp54.500,00 (lima puluh empat ribu lima ratus rupiah) dan saat ini rumah tersebut telah lunas dan telah keluar sertifikatnya;
- Bahwa untuk Bukti P-1 saksi pernah melihatnya dan betul saksi menandatangani surat tersebut namun saksi tidak mengetahui siapa yang membuat surat tersebut;
- Bahwa untuk Bukti P-2 saksi pernah melihatnya dan betul saksi ada bertandatangan dalam bukti tersebut;
- Bahwa untuk Bukti P-3 saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa kondisi rumah yang di tinggali oleh Penggugat tersebut sudah di renovasi oleh Penggugat dan sudah berubah 100% dengan ketika rumah tersebut di beli oleh Turut Tergugat I dahulu;

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp



- Bahwa setahu saksi batas-batas rumah tersebut yaitu:
Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah Bapak Adi;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan komplek perumahan;
Sebelah Timur : berbatasan dengan rumah Helaria Asium;
Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah Alm. Bujang Deran;
- Bahwa rumah tersebut telah di tempati secara terus menerus oleh Penggugat sejak tahun 2002 dan tidak ada orang lain yang menempati serta tidak ada yang mengganggu atau mempermasalahkan;
- Bahwa cara melakukan pembayaran cicilan KPR pada Bank BTN hanya menyerahkan kuitansi bulan sebelumnya ataupun dengan cara menyertakan nomor rekening dan sekalipun yang membayar bukan nama orang yang melakukan pembayaran kredit tidak masalah karena langsung di setorkan kepada rekening Bank BTN;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat terkait Tergugat akan membantu pengurusan sertifikat setelah cicilan kredit rumah tersebut di bayar lunas oleh Penggugat;

2. Saksi Sabaan Bin Abdul Samad Gani, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi dahulu bertempat tinggal di rumah orng tua saksi yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 12, RT. 011 / RW. 001, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat dan saat ini saksi bertempat tinggal di Jalan Sepakat Gang Abdul Razak, RT. 034 / RW. 003, Kelurahan Sampit, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat;
- Bahwa Penggugat benar bertempat tinggal di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 / RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat;
- Bahwa saksi di hadirkan di persidangan ini oleh Penggugat untuk memberikan keterangan mengenai rumah yang saat ini di tinggali oleh Penggugat;

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pindah ke rumah yang saksi tinggali saat ini sejak tahun 2002 namun masih sering pulang ke rumah orang tua saksi yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 12, RT. 011 / RW. 001, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat;
- Bahwa pekerjaan Penggugat adalah sebagai Pegawai Tata Usaha di Politeknik Ketapang;
- Bahwa setahu saksi rumah yang di tempati oleh Penggugat saat ini di beli oleh Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa jarak rumah orang tua saksi dengan Penggugat berjarak 3 (tiga) rumah;
- Bahwa saksi masih sering bertemu dengan Penggugat di komplek rumah orang tua saksi;
- Bahwa saksi tahu rumah tersebut di beli oleh Penggugat dari Tergugat karena Penggugat dahulu pernah bercerita pada saat ada cara kumpul-kumpul dengan warga;
- Bahwa saksi tinggal di Komplek Perumahan Gerbang Permata sejak tahun 1996 sedangkan Tergugat tinggal di rumah yang saat ini telah di beli oleh Penggugat tersebut setelah saksi;
- Bahwa yang pertama kali membeli rumah yang saat ini di tinggali oleh Penggugat tersebut adalah Turut Tergugat I dan menempati rumah tersebut sampai dengan tahun 1998;
- Bahwa setelah tahun 1998 saat itu rumah tersebut di beli oleh Tergugat dan menempati rumah tersebut hingga tahun 2002;
- Bahwa kemudian setelah tahun 2002 selanjutnya rumah tersebut di tempati oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat tahun 2008;
- Bahwa setahu saksi Turut Tergugat I dahulu bekerja sebagai Guru dan saat ini saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Turut Tergugat I;
- Bahwa Tergugat saat ini sudah pindah ke daerah Marau;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jumlah cicilan yang di bayarkan oleh Penggugat kepada Bank BTN;
- Bahwa rumah orang tua saksi merupakan rumah yang di beli dengan cara KPR kepada Bank BTN;
- Bahwa saat itu cicilan KPR Bank BTN yang di bayarkan oleh orang tua saksi sejumlah Rp54.500,00 (lima puluh empat ribu lima ratus

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



rupiah) dan saat ini rumah tersebut telah lunas dan telah keluar sertifikatnya;

- Bahwa untuk Bukti P-1 saksi tidak pernah melihatnya;
- Bahwa kondisi rumah yang di tinggali oleh Penggugat tersebut sudah di renovasi oleh Penggugat dan sudah berubah 100% dengan ketika rumah tersebut di beli oleh Turut Tergugat I dahulu;
- Bahwa setahu saksi batas-batas rumah tersebut yaitu:
Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah Bapak Adi;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan kompleks perumahan;
Sebelah Timur : berbatasan dengan rumah Helaria Asium;
Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah Alm. Bujang Deran;
- Bahwa rumah tersebut telah di tempati secara terus menerus oleh Penggugat sejak tahun 2002 dan setahu saksi tidak ada orang lain yang menempati serta tidak ada yang mengganggu atau mempermasalahkan;
- Bahwa cara melakukan pembayaran cicilan KPR pada Bank BTN hanya menyerahkan kuitansi bulan sebelumnya ataupun dengan cara menyertakan nomor rekening dan sekalipun yang membayar bukan nama orang yang melakukan pembayaran kredit tidak masalah karena langsung di setorkan kepada rekening Bank BTN;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat terkait Tergugat akan membantu pengurusan sertifikat setelah cicilan kredit rumah tersebut di bayar lunas oleh Penggugat;

3. Saksi Budiono Bin Mislaji, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2008;
- Bahwa saksi tinggal di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 15, RT. 011 / RW. 001, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat;
- Bahwa saksi merupakan Ketua RT;
- Bahwa saksi menjadi Ketua RT sejak tahun 2015;
- Bahwa yang pertama menempati rumah yang saat ini di tempati oleh Penggugat tersebut adalah Turut Tergugat I dan kemudian di tempati oleh Tergugat;

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal dan menempati rumah milik saksi tersebut sejak tahun 1996;
- Bahwa Turut Tergugat I menempati rumah yang saat ini di tempati oleh Penggugat sekitar tahun 1998 sampai dengan tahun 2000an;
- Bahwa Tergugat menempati rumah yang saat ini di tempati oleh Penggugat sekitar tahun 2000an sampai dengan tahun 2005;
- Bahwa Penggugat menempati rumah yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 / RW. 001, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat sejak tahun 2008;
- Bahwa rumah yang di tempati oleh Penggugat tersebut dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2008 saat itu di tempati oleh anak dari Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana keberadaan Turut Tergugat I saat ini;
- Bahwa setahu saksi Tergugat saat ini tinggal di daerah Hulu;
- Bahwa pekerjaan Turut Tergugat I setahu saksi dahulu adalah Guru Honorer di SMA Negeri 2 Ketapang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui rumah tersebut di beli atau tidak oleh Tergugat dari Turut Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi rumah yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 / RW. 001, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat yang saat ini di tempati oleh Penggugat di beli oleh Penggugat dari Tergugat sekitar tahun 2008;
- Bahwa rumah milik saksi merupakan rumah KPR BTN;
- Bahwa cara membayar KPR BTN lewat Kantor Pos;
- Bahwa ada bukti pembayaran kalau sudah melakukan pembayaran melalui Kantor Pos;
- Bahwa kondisi rumah yang di tinggali oleh Penggugat tersebut sudah di renovasi oleh Penggugat dan sudah berubah 100% dengan ketika rumah tersebut di tempati oleh Turut Tergugat I dahulu;
- Bahwa setahu saksi batas-batas rumah tersebut yaitu:
Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah Bapak Adi;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan komplek perumahan;

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp



Sebelah Timur : berbatasan dengan rumah Helaria Asium;

Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah Alm. Bujang Deran;

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pula mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis, tanggal 17 November 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa bukti surat yang di beri tanda P-1 sampai dengan P-28 serta telah pula menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu Saksi Muhammad Harisy Bin Abdul Samad Gani, Saksi Sabaan Bin Abdul Samad Gani dan Saksi Budiono Bin Mislaji;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut Tergugat, Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II di dalam persidangan tidak mengajukan alat bukti apapun;

Menimbang, bahwa di dalam pembuktian perkara perdata dikenal adanya asas *actori in cambit probatio* sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain,

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp



menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian suatu perkara perdata, yang di cari dan di wujudkan adalah kebenaran formil (*formeel waarheid*) yaitu kebenaran yang hanya di dasarkan kepada bukti-bukti yang diajukan ke pengadilan oleh para pihak tanpa harus disertai adanya keyakinan Hakim;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum yang di ajukan oleh Penggugat sebagaimana dalam gugatannya maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang telah di ajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang di beri tanda P-1 sampai dengan P-27 tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta telah dibubuhi meterai yang cukup, sedangkan saksi-saksi yang dihadirkan di persidangan telah pula di dengar keterangannya di bawah sumpah sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 3 dan Pasal 28 C Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai dan Pasal 175 RBg maka bukti-bukti tersebut telah memenuhi persyaratan sebagai alat bukti di persidangan sedangkan untuk bukti surat yang di beri tanda P-28 Penggugat tidak mampu menunjukkan surat aslinya (copy dari copy);

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung telah mengeluarkan beberapa kaidah hukum mengenai kekuatan bukti surat fotokopi diantaranya sebagai berikut:

1. Kaidah Hukum Mahkamah Agung No. 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998;

“Fotokopi suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan pengadilan perdata untuk digunakan sebagai “alat bukti surat”. Ternyata fotokopi surat tersebut tanpa disertai “Surat Aslinya” untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya. Dalam keadaan yang demikian ini, maka “fotokopi surat” tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai “alat bukti yang sah” dalam persidangan pengadilan”;

2. Kaidah Hukum Mahkamah Agung No. 410 K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005;

“Suatu surat berupa fotokopi yang diajukan di persidangan pengadilan, sebagai bukti oleh salah satu pihak, baik Penggugat maupun Tergugat, walaupun tidak dapat diperlihatkan “Surat Aslinya” di persidangan, namun oleh karena “Fotokopi Surat” tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh



pihak lawan, maka fotokopi surat-surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah di dalam persidangan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum Mahkamah Agung mengenai kekuatan bukti surat fotokopi sebagaimana tersebut diatas dan mengaitkannya dengan bukti surat yang telah diajukan oleh Penggugat di dalam persidangan maka Majelis Hakim berpendapat jika terhadap bukti surat yang di beri tanda bukti P-28 meskipun bukti surat tersebut tanpa disertai dengan surat aslinya namun karena dikuatkan oleh bukti surat P-1 sampai dengan P-27 serta di dukung oleh keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat yaitu Saksi Muhammad Harisy Bin Abdul Samad Gani, Saksi Sabaan Bin Abdul Samad Gani dan Saksi Budiono Bin Mislaji serta di kuatkan dengan pengakuan dari Tergugat di persidangan maka Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti surat yang di beri tanda bukti P-28 tersebut juga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di dalam persidangan;

Menimbang, bahwa di dalam hukum acara perdata di kenal adanya asas *Audi Et Alteram Partem* yang hakikatnya bermakna Hakim mendengar kedua belah pihak yang berperkara di persidangan sehingga Hakim diwajibkan untuk mempertimbangkan seluruh surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan asas *Audi Et Alteram Partem* tersebut maka Majelis Hakim berpendapat terhadap seluruh alat bukti yang diajukan oleh para pihak haruslah di pertimbangkan seluruhnya namun karena dalam persidangan ini hanya Penggugat saja yang mengajukan bukti surat dan saksi sedangkan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan jawaban maupun satu pun alat bukti di persidangan maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang di ajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan gugatan Penggugat tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat secara cermat dan seksama serta mengaitkannya dengan bukti surat, saksi-saksi serta pengakuan Tergugat di persidangan maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang saat itu di wakili oleh Sdr. Iskandar Muda Siregar selaku Kepala Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Pontianak pada tanggal 17 Maret 1997 telah menandatangani Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) (Turut Tergugat II) dengan Timotius (Turut

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp



Tergugat I) yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 / RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat (*Vide* Bukti P-28);

- Bahwa setelah menandatangani Perjanjian Kredit Pemilikan rumah dengan Turut Tergugat II tersebut selanjutnya pada tanggal 10 April 1999 Turut Tergugat I kemudian menjual rumah yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 / RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat tersebut secara di bawah tangan (*over kredit*) kepada Tergugat sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli Rumah BTN/KPR Gerbang Permata Blok R No. 4 Ketapang kepada Tergugat (*Vide* Bukti P-3, Keterangan Saksi Muhammad Harisy Bin Abdul Samad Gani, Saksi Sabaan Bin Abdul Samad Gani dan Saksi Budiono Bin Mislaji);

- Bahwa setelah membeli rumah yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 / RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat tersebut selanjutnya pada tanggal 20 Februari 2008 Tergugat menjual rumah tersebut kepada Penggugat (*di bawah tangan/over kredit*) sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli Rumah BTN/KPR No. 04 Tahun 2008 dan Kuitansi Pembayaran atas Pembelian 1 (satu) unit rumah BTN Gerbang Permata Blok R Nomor 4, Ketapang, Kalimantan Barat (*Vide* Bukti P-1, Bukti P-2, Keterangan Saksi Muhammad Harisy Bin Abdul Samad Gani, Saksi Sabaan Bin Abdul Samad Gani dan Saksi Budiono Bin Mislaji);

- Bahwa Penggugat membeli rumah yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 / RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat dari Tergugat tersebut dengan harga Rp29.500.000,00 (dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dan selanjutnya beban pembayaran cicilan KPR atas rumah tersebut beralih dan di teruskan oleh Penggugat (*Vide* Bukti P-2);

- Bahwa setelah setelah melunasi cicilan KPR atas rumah tersebut selanjutnya Penggugat menemui Tergugat dengan maksud menagih janji Tergugat membantu Penggugat untuk melakukan pengurusan pengambilan dan balik nama Sertifikat Hak Milik Rumah yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 /

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat tersebut namun Tergugat menyatakan masih mencari tahu keberadaan dari Turut Tergugat I selaku pemilik awal atas rumah tersebut;

- Bahwa selanjutnya karena Turut Tergugat I selaku pemilik awal atas rumah tersebut tidak di ketahui keberadaannya maka Penggugat datang menemui Turut Tergugat II dengan maksud untuk mengambil Sertifikat Hak Milik atas rumah yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 / RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat tersebut namun menurut Turut Tergugat II yang dapat mengambil sertifikat tersebut hanya Turut Tergugat I dan menyarankan kepada Penggugat agar Penggugat terlebih dahulu memperoleh putusan pengadilan yang mengesahkan tentang jual beli (*over kredit*) secara dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa Penggugat telah menguasai dan menempati secara fisik objek tanah/bangunan atas rumah yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 / RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat tersebut kurang lebih selama 14 (empat belas) tahun dan tidak ada yang mengganggu atau keberatan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya terkait adanya cidera janji atau wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat karena Tergugat pada saat menjual 1 (satu) unit rumah yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 / RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat yang sebelumnya di perolehnya dengan cara membeli secara di bawah tangan (*over kredit*) dari Turut Tergugat I kepada Penggugat ada berjanji akan membantu Penggugat dalam melakukan pengurusan pengambilan dan balik nama Sertifikat Hak Milik Rumah tersebut namun janji tersebut tidak dilaksanakannya sehingga hal tersebut merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Dalam Bahasa Indonesia dapat di pakai istilah "pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk prestasi";

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di jelaskan bahwa Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan Debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 284 RBg disebutkan bahwa alat-alat bukti terdiri dari: bukti tertulis (surat), bukti dengan saksi-saksi, persangkaan, pengakuan-pengakuan dan sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 311 RBg, pengakuan yang dilakukan di depan Hakim merupakan bukti lengkap, baik terhadap yang mengemukakannya secara pribadi, maupun lewat seorang kuasa khusus (*Vide* Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 1925; IR. 174);

Menimbang, bahwa pada persidangan hari Kamis, tanggal 9 September 2022 Tergugat hadir di persidangan dan menyatakan mengakui serta membenarkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melaksanakan jual beli 1 (satu) unit rumah secara di bawah tangan (*over kredit*) yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 / RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat yang sebelumnya rumah tersebut di beli oleh Tergugat dari Turut Tergugat I juga secara di bawah tangan (*over kredit*) pada tanggal 10 April 1999, selain itu Tergugat juga mengakui jika Tergugat ada berjanji kepada Penggugat untuk membantu Penggugat dalam melakukan pengurusan pengambilan dan balik nama Sertifikat Hak Milik Rumah yang saat ini masih atas nama Turut Tergugat I tersebut namun Tergugat hingga saat ini tidak dapat menemukan keberadaan Turut Tergugat I sehingga Tergugat tidak mampu memenuhi janji atau prestasi yang telah Tergugat janjikan tersebut kepada Penggugat (*Vide* bukti P-3, keterangan Keterangan Saksi Muhammad Harisy Bin Abdul Samad Gani, Saksi Sabaan Bin Abdul Samad Gani dan Saksi Budiono Bin Mislaji serta pengakuan Tergugat);

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang di hadirkan oleh Penggugat di persidangan yaitu Saksi Muhammad Harisy Bin Abdul Samad Gani, Saksi Sabaan Bin Abdul Samad Gani dan Saksi Budiono Bin Mislaji, ketiganya menerangkan bahwa Turut Tergugat I saat ini tidak di ketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan pengakuan Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas maka menurut Majelis Hakim perbuatan Tergugat tersebut merupakan suatu bentuk cidera janji atau wanprestasi berupa *tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya*, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat Tergugat dalam hal ini telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) sehingga terhadap petitum Penggugat ke enam dinyatakan di kabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat yang ke satu yang memohon kepada Majelis Hakim agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya maka terhadap dikabulkan atau tidaknya petitum kesatu tersebut maka Majelis Hakim terlebih dahulu haruslah mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat yang lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke dua Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan secara hukum sah perjanjian jual beli (*over kredit*) antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan secara dibawah tangan tanggal 20 Februari 2008, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi, "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";

Menimbang, bahwa perjanjian *over kredit* rumah tersebut menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sedangkan sifat terang sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) maka jual beli dilakukan oleh para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan sah maka *over kredit* rumah tersebut haruslah memenuhi 2 (dua) syarat yaitu syarat materiil dan syarat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, bukti P-2, bukti P-4 hingga bukti P-27 serta di dukung oleh keterangan saksi-saksi yaitu Saksi Muhammad Harisy Bin Abdul Samad Gani, Saksi Sabaan Bin Abdul Samad Gani dan Saksi Budiono Bin Mislaji, Penggugat telah menguasai dan menempati secara fisik objek tanah/bangunan atas rumah yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 / RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat tersebut kurang lebih selama 14 (empat belas) tahun dan tidak ada yang mengganggu atau keberatan, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat syarat materiil *over kredit* rumah tersebut telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa yang di maksud sebagai syarat formil dalam jual beli adalah berkenaan dengan sifat tunai dan terang dan berdasarkan fakta-fakta di persidangan, Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik karena Penggugat telah melakukan pembayaran atas objek *a quo* (rumah yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 / RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat) kepada Tergugat sebagaimana bukti P-1 dan bukti P-2 yang dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi dan pengakuan Tergugat di persidangan serta Tergugat telah pula menyerahkan secara fisik rumah tersebut kepada Penggugat sehingga berdasarkan fakta di persidangan Penggugat telah menguasai rumah tersebut semenjak pembelian sampai dengan sekarang, oleh karenanya syarat tunai dalam jual beli rumah *a quo* telah pula terpenuhi namun dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah proses jual beli rumah secara *over kredit* antara Penggugat dan Tergugat tersebut tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT (syarat terang);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim meskipun *over kredit* rumah tersebut tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT namun pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli dalam hal ini adalah Penggugat dan Tergugat. Proses jual beli rumah secara *over kredit* yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut banyak

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Ktp



terjadi di masyarakat sehingga Majelis Hakim berpendapat apabila perbuatan jual beli (*over kredit*) rumah tersebut tetaplah harus dianggap sah terlebih diikuti dengan perbuatan penguasaan rumah oleh pembeli (Penggugat) selain itu jual beli yang tidak dilakukan di hadapan Notaris/PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materiil dan dalam perkara ini syarat-syarat materiil telah terpenuhi maka terhadap petitum ke dua Penggugat haruslah dinyatakan di kabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap petitum ke dua Penggugat dinyatakan di kabulkan maka terhadap petitum ke tiga, ke empat, ke tujuh, ke delapan dan ke sembilan yang saling berkaitan dengan petitum ke dua maka haruslah pula di nyatakan di kabulkan namun dengan perbaikan redaksional sebagaimana termuat dalam amar putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke lima Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan secara hukum, sah dan berharga Perjanjian Kredit "GRIYA PEMULA (A)" Nomor Rekening: 00042-01-02-007435-2 dengan kode properti 2311104: Gerbang Permata/Sukaharja tanggal realisasi 17 Maret 1997, yaitu antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II, oleh karena perjanjian kredit tersebut telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan jual beli tersebut dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya (*Vide* bukti P-28) maka terhadap petitum tersebut sudah sepatutnya pula di nyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke sepuluh Penggugat agar menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, maka oleh karena Tergugat ada di pihak yang kalah, Majelis Hakim berpendapat sudah seharusnya biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat sehingga oleh karenanya terhadap petitum ke sepuluh Penggugat beralasan pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dikarenakan petitum ke dua hingga ke sepuluh dikabulkan oleh Majelis Hakim maka terhadap petitum ke satu Penggugat yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya haruslah pula dinyatakan di kabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat cukup beralasan untuk dikabulkan seluruhnya;



Memperhatikan, Pasal 175 RBg, Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3 dan Pasal 28 C Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum sah perjanjian jual beli (*over kredit*) antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan secara dibawah tangan tanggal 20 Februari 2008;
3. Menyatakan secara hukum, sah dan berharga kwitansi pembayaran tanggal 20 Februari 2008 beserta Surat Perjanjian Jual Beli Rumah KPR BTN/KPR No. 04, tanggal 20 Februari 2008 yang diketahui oleh Ketua RT II Desa Sukaharja bernama Muhammad Harisyi yang disaksikan oleh Heri Susanto, yaitu antara Penggugat dengan Tergugat sebagai bukti pembelian/*over kredit* atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Komplek Gerbang Permata Blok R No. 04, RT. 011/RW. 002, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, dengan batas-batas dan luas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah Bapak Adi;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan kompleks perumahan;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan rumah Helaria Asium;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah Alm. Bujang Deran;

Ukuran tanah, yaitu: Panjang \pm 18 meter, Lebar \pm 9 meter atau seluas \pm 162 m², sesuai objek tanah dan bangunan rumah KPR BTN berdasarkan data dan identitas debitur sebagaimana tertera pada salinan rekening Koran KPR tanggal 19 Agustus 2016, Perjanjian Kredit "GRIYA PEMULA (A)" Nomor Rekening: 00042-01-02-007435-2 dengan kode properti 2311104: Gerbang Permata/Sukaharja atas nama TIMOTIUS (Turut Tergugat I) pada kantor Turut Tergugat II;



4. Menyatakan secara hukum, sah dan berharga Surat Perjanjian Jual Beli Rumah BTN/KPR Gerbang Permata Blok R. No. 4 Ketapang, tanggal 10 April 1999, yaitu antara Tergugat dengan Turut Tergugat I;
5. Menyatakan secara hukum, sah dan berharga Perjanjian Kredit "GRIYA PEMULA (A)" Nomor Rekening: 00042-01-02-007435-2 dengan kode properti 2311104: Gerbang Permata/Sukaharja tanggal realisasi 17 Maret 1997, yaitu antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II;
6. Menyatakan secara hukum Tergugat telah wanprestasi;
7. Menetapkan Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah berikut bangunan rumah KPR BTN yang beralamat di Jln. Brigjend Katamso, Komplek Perumahan Gerbang Permata Blok R Nomor 4, RT. 011 / RW. 001, Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, Kalimantan Barat;
8. Memerintahkan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang/Kantor Kas Ketapang (Turut Tergugat II) untuk menyerahkan bukti-bukti surat serta sertifikat hak milik atas tanah berikut bangunan rumah KPR/BTN sesuai Perjanjian Kredit "GRIYA PEMULA (A)" Nomor Perjanjian Kredit: 00042-01-02-007435-2, kode properti 2311104: Gerbang Permata/Sukaharja atas nama TIMOTIUS kepada Penggugat;
9. Menyatakan Penggugat berhak untuk mengurus balik nama sertifikat hak milik atas objek tanah dan bangunan rumah KPR BTN tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Ketapang, sehingga sertifikat hak milik atas tanah dimaksud yang semula atas nama TIMOTIUS (Turut Tergugat I) dibalik nama menjadi atas nama ABANG SURYADI (Penggugat);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp4.400.000,00 (empat juta empat ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ketapang, pada hari Jumat, tanggal 9 Desember 2022 oleh kami, Aldilla Ananta, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Akhmad Bangun Sujiwo, S.H., M.H. dan Ika Ratna Utami, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 13 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Muhammad Hariyandi, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Akhmad Bangun Sujiwo, S.H., M.H.

Aldilla Ananta, S.H., M.H.

Ika Ratna Utami, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Muhammad Hariyandi

Rincian biaya perkara:

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
- Biaya Proses	: Rp. 50.000,00
- Relas Panggilan	: Rp.3.250.000,00
- PNBP Relas	: Rp. 40.000,00
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.1.000.000,00
- PNBP PS	: Rp. 10.000,00
- Materi	: Rp. 10.000,00
- Redaksi	: Rp. 10.000,00

J u m l a h : Rp.4.400.000,00

(empat juta empat ratus ribu rupiah)